

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 21 Abs. 3 und 4 WEG, 366 BGB

- 1. Nach § 273 Abs. 1 BGB ist die Gemeinschaft berechtigt, gegenüber dem säumigen Wohngeldschuldner in Bezug auf die Lieferung von Versorgungsleistungen ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, wenn der säumige Wohngeldschuldner den auf ihn entfallenden Anteil an den Bewirtschaftungskosten seinerseits nicht an die Gemeinschaft leistet.**
- 2. Dabei ist allerdings Voraussetzung für die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts, dass der Wohnungseigentümer sich mit der Zahlung der auf ihn entfallenden Anteile in erheblichem Umfang in Verzug befindet.**
- 3. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann mit einfacher Mehrheit gegenüber einem säumigen Wohngeldschuldner eine Versorgungssperre derart beschließen, dass die in der Wohnung des säumigen Wohngeldschuldners vorhandenen Leitungen von der zentralen Versorgungsleitung abgetrennt werden.**
- 4. Die mehrheitlich beschlossene Androhung einer Versorgungssperre bei einem Rückstand in Höhe von mehr als sechs monatlichen Beitragsvorschüssen und die Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme von Maßnahmen entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- 5. Durch Teilzahlungen in Höhe der auf die Versorgungsleistungen entfallenden Beträge kann das Zurückbehaltungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft nicht abgewendet werden.**
- 6. Demgemäß kann der Wohngeld-Beitragsschuldner auch nicht im Sinne des § 366 BGB entweder ausdrücklich oder stillschweigend Zahlungsbestimmungen dahin treffen, dass er eine Geldsumme nur auf bestimmte Rechnungsposten, hier also Wirtschaftsplanansätze anteilig für bestimmte Betriebskosten zahlen will.**

KG, Beschluss vom 08.08.2005; Az.: 24 W 112/04

Tatbestand:

Die Beteiligten zu I. und II. sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnanlage. Der Beteiligte zu III. ist seit dem 1. Januar 2003 der Verwalter der Wohnanlage. Die Wohnanlage besteht aus einem Doppelhaus mit den Einheiten Nr. 1 und 2, welche den Beteiligten zu II. gehören, und einem Einfamilienhaus mit der Einheit Nr. 3, welche den Antragstellern gehört. Die Antragsteller haben nach Einleitung des vorliegenden Verfahrens ihr Wohnungseigentum verkauft. Der Lasten- und Nutzenwechsel fand zum 1. Juni 2004 statt. Eine Umschreibung des Grundbuchs erfolgte bis zum Erlass der Entscheidung des Landgerichts nicht.

In den Kellerräumen des Doppelhauses, die nicht zum Sondereigentum der Einheiten Nr. 1 und 2 gehören, finden sich in zwei Gemeinschaftsräumen Versorgungseinrichtungen, nämlich der Wasseranschluss mit dem Wasserabsperrhahn für Frischwasserleitungen und die an den Gemeinschaftsstromzähler angeschlossene Zentralheizungsanlage. In dem anderen Raum befinden sich die Elektro-Hausanschlüsse und die einzelnen Stromzähler. Wegen Veränderungen des Grundwasserspiegels drang Wasser in die Kellerräume des Doppelhauses ein. In den Jahren 1995/96 baute der Beteiligte zu II.2. in den Keller des Doppelhauses eine Pumpe mit Pumpensumpf ein, die aus den Kellerräumen aufsteigendes Grundwasser abpumpt und über Gemeinschaftsstrom gespeist wird, wofür ein gesonderter Zähler besteht. Die Antragsteller bauten in der Folgezeit in die Einheit Nr. 3 eine eigene Heizungsanlage und einen Pumpensumpf mit Pumpe ein.

In der Eigentümerversammlung am 12. Februar 2001 wurden zu TOP 1) die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2003 genehmigt, jedoch entgegen dem Vorschlag des Verwalters nur mit der Maßgabe, dass eine bestimmte Position "Schließentgelt" nur von den Antragstellern zu tragen sei; dies beruhte darauf, dass die Berliner Stadtreinigungsbetriebe ein gesondertes Entgelt forderten, da das Eingangsgartentor auch tagsüber verschlossen ist.

Der Eigentümerbeschluss vom 12. Februar 2003 zu TOP 2) wurde vom Landgericht für ungültig erklärt und ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens in dritter Instanz.

In der Eigentümerversammlung vom 12. Februar 2003 wurde ferner zu TOP 3) beschlossen:

"Beschluss über Verfahrensweise bei Wohngeldrückständen

Unabhängig von sonstigen rechtlichen Maßnahmen soll der Verwalter unter Bezugnahme auf den Beschluss des Kammergerichts vom 21.05.2001 Az.: 24 W 94/01 - ermächtigt werden, bei Wohngeldrückständen eines Eigentümers die 1.500,- EUR übersteigen, die betreffende Einheit durch geeignete technische Maßnahmen von Versorgungsleitungen der Wohnungseigentumsanlage zu trennen."

Die Wasserversorgungsleitungen für die Einheit Nr. 3 der Antragsteller wurden am 21. Oktober 2003 vom Verwalter gesperrt. Am 24. November 2003 betrugen die Wohngeldrückstände der Antragsteller 5803,30 EUR. Die Antragsteller hatten im Frühjahr 2003 aus den Jahresabrechnungen 1999 bis 2001 nur die jeweils auf die Wasserkosten entfallenden Beträge an den Verwalter entrichtet, ferner auf dessen Bitte am 30. Mai 2003 ein Drittel auf eine offene Rechnung der Wasserwerke in Höhe von 1730,63 EUR, mithin in Höhe von 583,33 EUR an den Verwalter.

Das Amtsgericht Wedding hat mit Beschluss vom 25. Juli 2003 den Eigentümerbeschluss zu TOP 1) lediglich insoweit für ungültig erklärt, als die Position "Schließentgelt" nur von den Antragstellern zu tragen sei. Den Anfechtungsantrag zu TOP 3) hat es mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass von der beschlossenen Versorgungssperre frühestens ein Monat nach schriftlicher Ankündigung gegenüber dem Eigentümer der betroffenen Einheit Gebrauch gemacht werden darf. Mit ihrer Beschwerdeschrift vom 28. August 2003 haben die Antragsteller zu ihrem Anfechtungsantrag bezüglich des Wirtschaftsplans 2003 zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Stromkosten für die von ihnen in ihre

Einheit eingebaute Heizungsanlage sowie den Pumpensumpf bei den Gemeinschaftskosten hätten berücksichtigt werden müssen. Zu dem Eigentümerbeschluss zu TOP 3) haben sie ausgeführt, dass die Entziehung von Strom und Wasser bei einem Wohngeldrückstand von 1500,- EUR unverhältnismäßig sei. Das Landgericht Berlin hat mit Beschluss vom 13. August 2004 den Eigentümerbeschluss zu TOP 2) für ungültig erklärt, im Übrigen jedoch die Erstbeschwerde der Antragsteller zurückgewiesen. Gegen die Zurückweisung ihrer Erstbeschwerde wendet sich die weitere Beschwerde der Antragsteller.

Entscheidungsgründe:

II. Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller ist gemäß §§ 27, 29 FGG, 45 WEG zulässig. Insbesondere ist die gemäß § 45 Abs. 1 WEG erforderliche Mindestbeschwerde von mehr als 750,- EUR erreicht. Die beanstandete Beteiligung der Antragsteller an den Kosten des Hausstroms ist mit ca. 250,- EUR zu veranschlagen, der Wert der Androhung der Versorgungssperre ist mit 750,- EUR zu veranschlagen. Einen Rechtsfehler, auf den die sofortige weitere Beschwerde mit Erfolg allein gestützt werden kann (§ 27 Abs. 1 FGG), weist der angefochtene Beschluss des Landgerichts nicht auf.

1. Zutreffend nimmt das Landgericht an, dass sich die Anfechtung des Wirtschaftsplanbeschlusses lediglich auf das Schließentgelt bezog, weil dieses nicht auf alle Wohnungseigentümer, sondern lediglich auf die Antragsteller verteilt werden sollte. Auch wenn mit der Antragschrift vom 11. März 2003 zunächst eine Vollanfechtung des Wirtschaftsplanbeschlusses angekündigt war, haben die Antragsteller unmittelbar nach Erhalt des Protokolls der Wohnungseigentümersammlung vom 12. Februar 2003 zumindest nach ihrer Antragsbegründung ihre Einwendungen auf das ihnen allein auferlegte Schließentgelt beschränkt und im Übrigen keine weiteren Beanstandungen hinsichtlich des Wirtschaftsplanes erhoben. Demgemäß hat das Amtsgericht auch den Geschäftswert auf 61,36 EUR bezüglich des Anfechtungsantrages zu TOP 1) begrenzt. Erst mit der Beschwerdeschrift vom 28. August 2003 haben die Antragsteller zusätzlich bemängeln wollen, dass die in dem Doppelhaus entstehenden Stromkosten über das Gemeinschaftskonto der Wohnungseigentümer abgerechnet werden, nicht jedoch die Stromkosten für die in dem Einfamilienhaus der Antragsteller für die von ihnen eingebaute Heizungsanlage und den Pumpensumpf. Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass es sich insoweit um eine unzulässige Antragsenerweiterung handelt, die nach Ablauf der Antragsfrist des § 23 Abs. 4 WEG erfolgt ist. Vorsorglich sei jedoch bemerkt, dass die Kostenverteilung in einem Wirtschaftsplan ohnehin nicht vorgreiflich für die darauf folgende endgültige Jahresabrechnung, hier für das Wirtschaftsjahr 2003, ist. Allerdings ist auch auf die rechtlichen Bedenken hinzuweisen, dass eigenmächtige bauliche Veränderungen nicht ohne weiteres zu einer Änderung des gesetzlichen oder in der Teilungserklärung vorgesehenen Verteilungsschlüssel führen. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGHZ 130, 304 = NJW 1995, 2791 [=WM 1995, 725]; Senat ZMR 2003, 873 = WM 2003, 586) ist der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel so lange anzuwenden, bis er bestandskräftig geändert worden ist. Die Wohnungseigentümer und insbesondere der Verwalter müssen vor Durchführung der Jahresabrechnung wissen, nach welchem Schlüssel die Kosten zu verteilen sind (vgl. auch Senat NZM 2005, 425 [=WM 2005, 354] zu der Beschlusskompetenz für die Umlegung von Kabelgebühren).

2. Ohne Rechtsirrtum hat das Landgericht den Eigentümerbeschluss zu TOP 3) nicht für ungültig erklärt. Denn dieser Beschluss widerspricht nicht den

Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG. Nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Landgerichts ist der Eigentümerbeschluss in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Die Eigentümerversammlung wurde von dem zuständigen Verwalter einberufen. Es ist unbeachtlich, dass der Eigentümerbeschluss vom 4. Dezember 2002 über die Verwalterbestellung angefochten worden ist. Denn ein Beschluss ist gemäß § 23 Abs. 4 S. 1 WEG so lange gültig, bis er durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss für ungültig erklärt worden ist. Im Übrigen würde eine nachträgliche Ungültigkeitserklärung entsprechend § 32 FGG die von dem Verwalter vorgenommenen Verwaltungshandlungen nicht ungültig machen.

Ohne Rechtsirrtum hat das Landgericht angenommen, dass die dem Verwalter erteilte Ermächtigung, bei Wohngeldrückständen eines Eigentümers, die 1500,- EUR übersteigen, die betreffende Einheit durch geeignete technische Maßnahmen von Versorgungsleitungen der Wohnungseigentumsanlage zu trennen, Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht widerspricht. Nach der vom Landgericht auch zitierten Rechtsprechung des Senats (NJW-RR 2001, 1307 = NZM 2001, 761 = ZMR 2001, 1007 [=WM 2001, 456]) wie auch anderer Oberlandesgerichte (OLG Celle NJW-RR 1991, 1118; BayObLG MDR 1992, 967 [=WM 1992, 207]; OLG Hamm NJW-RR 1994, 145) kann die Wohnungseigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit gegenüber einem säumigen Wohngeldschuldner eine Versorgungssperre derart beschließen (und damit auch einen Verwalter zu entsprechenden Maßnahmen ermächtigen), dass die in der Wohnung des säumigen Wohngeldschuldners vorhandenen Leitungen von der zentralen Versorgungsleitung abgetrennt werden. Keinem Wohnungseigentümer ist es zumutbar, auf Dauer für einen anderen Wohnungseigentümer den auf diesen entfallenden Kostenanteil zu übernehmen. Nach § 273 Abs. 1 BGB ist die Gemeinschaft berechtigt, gegenüber dem säumigen Wohngeldschuldner in Bezug auf die Lieferung von Versorgungsleistungen ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, wenn der säumige Wohngeldschuldner den auf ihn entfallenden Anteil an den Bewirtschaftungskosten seinerseits nicht an die Gemeinschaft leistet. Dabei ist allerdings Voraussetzung für die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts, dass der Wohnungseigentümer sich mit der Zahlung der auf ihn entfallenden Anteile in erheblichem Umfang in Verzug befindet.

Angesichts des monatlichen Wohngelds in Höhe von 232,00 EUR, wie es sich aus dem Wirtschaftsplan 2003 für die Antragsteller ergibt, ist der Betrag von 1500,00 EUR, bei dem die Versorgungsleitungen getrennt werden dürfen, nicht zu beanstanden. Für die künftige Ermächtigung des Verwalters ist es auch unerheblich, dass die Antragsteller selbst für die vorangegangenen Wirtschaftsjahre 1999 bis 2001 die auf sie entfallenden Kosten für die Wasserversorgung zahlten und auf Bitten des Verwalters zusätzlich ein Drittel der Kosten der konkreten Wasserrechnung im Jahre 2003 überwiesen haben. Rechtlich einwandfrei weist das Landgericht darauf hin, dass für die Verwalterermächtigung die gesamten Wohngeldrückstände maßgebend sind, die hier Ende November auf der Antragstellerseite 5803,30 EUR betragen.

Ebenso wie die Wohnungseigentümer den Verwalter generell durch Eigentümerbeschluss ermächtigen können, Wohngeldrückstände gerichtlich geltend zu machen (vgl. § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG), kann dem Verwalter für die Zukunft die Ermächtigung erteilt werden, bei Erreichen eines bestimmten Wohngeldrückstandes Maßnahmen zur Abtrennung der Versorgungsleitungen zu ergreifen, soweit die Versorgungsleistungen über die Gemeinschaftskosten abzurechnen sind. Für sämtliche Wohnungseigentümer ist damit klargestellt, von welchem Rückstand an eine Versorgungssperre durchgeführt werden kann. Soweit

die Antragsteller darauf verweisen, sie hätten in der Vergangenheit die anteiligen Wasserkosten beglichen und sich auch im Jahre 2003 an den Wasserkosten beteiligt, ist dies für die Androhung der Versorgungssperre aus Rechtsgründen unerheblich. Zutreffend verweist das Landgericht darauf, dass die Versorgungssperre an die Wohngeldrückstände insgesamt anknüpfen darf, es also auf die verhältnismäßig geringfügigen Teilleistungen des betroffenen Wohnungseigentümers entsprechend den zu erwartenden oder bereits angefallenen Wasserkosten nicht ankommt. Das Zurückbehaltungsrecht der Wohnungseigentümer entsteht durch die Wohngeldrückstände allgemein.

Die mehrheitlich beschlossene Androhung einer Versorgungssperre bei einem Rückstand in Höhe von mehr als sechs monatlichen Beitragsvorschüssen und die Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme von Maßnahmen widerspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Durch Teilzahlungen in Höhe der auf die Versorgungsleistungen entfallenden Beträge kann das Zurückbehaltungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft nicht abgewendet werden.

Soweit die Wohnungseigentümer in ihren Wirtschaftsplanbeschlüssen monatliche Beitragsvorschüsse festsetzen, handelt es sich bei diesen Wohngeldern um einheitliche Forderungen. Auch wenn zur Berechnung der Wirtschaftsplanansätze die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten im Einzelnen angesetzt werden, handelt es sich bei der für jeden Monat festgelegten Beitragsschuld nicht um eine aus Unterforderungen zusammengesetzte Gesamtforderung der Eigentümergeinschaft. Als vergleichbar herangezogen werden kann die Rechtsprechung, dass Aktivpositionen einer Schlussrechnung nicht als solche jeweils eine Forderung darstellen, sondern nur unselbständige Rechnungsposten sind, die beispielsweise auch nicht als solche abgetreten werden können (BGH NJW 1999, 417 = MDR 1999, 292). **Demgemäß kann der Wohngeld-Beitragsschuldner auch nicht im Sinne des § 366 BGB entweder ausdrücklich oder stillschweigend Zahlungsbestimmungen dahin treffen, dass er eine Geldsumme nur auf bestimmte Rechnungsposten, hier also Wirtschaftsplanansätze anteilig für bestimmte Betriebskosten zahlen will.** Das hat nichts damit zu tun, dass etwa in einem Abrechnungsstreit über die Höhe bestimmte Positionen unter den Beteiligten unstrittig gestellt werden können, während andere Positionen als strittig zu behandeln sind.

Selbstverständlich ist es dem Wohngeldschuldner unbenommen, seine laufenden Beitragsschulden auch teilweise durch Teilbeträge zu zahlen, welche nicht die Höhe der monatlichen Beitragsvorschüsse erreichen. Ausgeschlossen ist nur eine Zahlungsbestimmung dahin, dass die Teilzahlungen sich lediglich anteilig auf bestimmte Wirtschaftsplanansätze für bestimmte Betriebskosten beziehen sollen. Sofern es in rechtlicher Hinsicht überhaupt darauf ankommen sollte, würde durch eine Teilzahlung auf die monatlichen Beitragsvorschüsse eine prozentuale Erfüllung anteilig auf sämtliche Unteransätze anzunehmen sein. Eine rechtlich unzulässige Zahlungsbestimmung etwa nur auf die angesetzten Wasserkosten anteilig führt dazu, dass auf alle anteiligen Wirtschaftsplanansätze gezahlt wird, also auch auf die Wasserkosten nur verhältnismäßig.

Soweit in der Rechtsprechung (BGHZ 134, 224 = NJW 1997, 1580; OLG Düsseldorf NJW 1995, 2565) bei Teilleistungen auf eine Gesamtschuld eine entsprechende Anwendung des §366 BGB nicht ausgeschlossen wird, handelt es sich immer nur um die Befriedigung von Außenverbindlichkeiten einer Gesellschaft oder sonstige Gesamtschulden. Bei der Festlegung der monatlichen Beitragsvorschüsse für die einzelnen Wohnungseigentümer geht es aber nicht um Gesamtschulden im

Außenverhältnis, sondern zum Zwecke der Vermeidung der Inanspruchnahme einzelner Wohnungseigentümer durch Außengläubiger ausschließlich um die Regelung des Innenverhältnisses der Mitglieder der Gemeinschaft. Zur Abwendung einer Inanspruchnahme werden einheitliche monatliche Beitragsvorschüsse festgesetzt, die zwar aus einzelnen Wirtschaftsplanansätzen errechnet sind. Diese Unterpositionen sind aber nicht eigenständige Verbindlichkeiten, die Gegenstand einer Zahlungsbestimmung sein können.

Es entspricht billigem Ermessen, dass die Antragsteller als Gesamtschuldner die Gerichtskosten ihres erfolglosen Rechtsmittels tragen (§ 47 S. 1 WEG). Dagegen besteht kein hinreichender Anlass, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen (§ 47 S 2 WEG).